



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2026-2031

DOCUMENT D'ORIENTATION

Février 2026 - Approbation

Préambule	4
1.1 Les obligations légales.....	4
1.2 Le processus d'élaboration	5
2. La stratégie habitat de Mond'Arverne Communauté et son PLH 2026-2031.....	7
2.1 Rappel des éléments de cadrage.....	7
2.2 Les enjeux issus du diagnostic	11
2.3 Le cadre de la politique de l'habitat de Mond'Arverne Communauté.....	13
3. Le scénario de développement.....	14
3.1 Le cadre de réflexion.....	14
3.2 Vers un scénario de développement qui vise à l'équilibre et à la maîtrise de la production de logements.....	15
3.2 La prise en compte de la requalification du parc ancien.....	18
4. La déclinaison du scénario en matière de mixité sociale	18
5. Les orientations stratégiques.....	21
5.1 Proposer une offre nouvelle de logements à la production maîtrisée	21
5.2 Mettre en place des leviers d'interventions sur le parc existant adaptés aux spécificités locales	22
5.3 Répondre aux besoins des publics spécifiques et mettre en place des actions d'accompagnements dédiés	23
5.4 Poursuivre l'engagement d'une stratégie foncière ambitieuse	24
5.5 Construire une véritable gouvernance de la politique de l'habitat en lien avec les communes et les partenaires	26
ACRONYME.....	27
GLOSSAIRE.....	29

Préambule

1.1 Les obligations légales

Le document d'orientation exprime la stratégie et les objectifs de la Communauté de communes en matière d'habitat.

Il correspond à un choix de développement parmi différents scénarios et doit faire le lien entre les dysfonctionnements que l'on veut corriger et les pistes d'actions mises en œuvre pour y répondre.

Contenu du document d'orientation - article R 302-1-2 du CCH

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- 1) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- 2) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- 3) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- 4) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- 5) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- 6) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- 7) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- 8) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

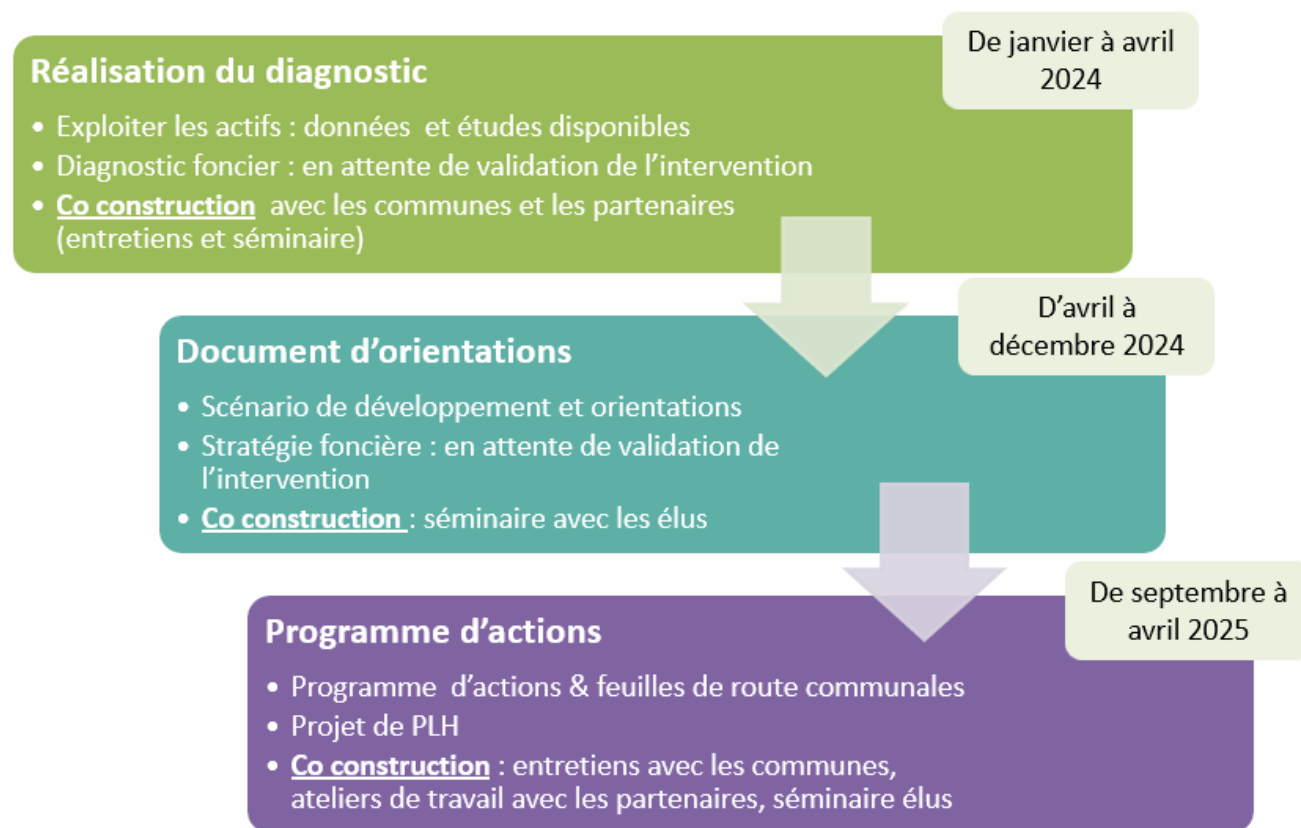
1.2 Le processus d'élaboration

La loi du 7 août 2015 a modifié le périmètre des intercommunalités, dont le nombre est passé, dans le département du Puy-de-Dôme, de 44 à 14. En élargissant leur périmètre à partir d'un seuil démographique de 15 000 habitants, la loi leur permet de prendre en charge de véritables compétences opérationnelles, qui nécessitent une forte mutualisation, **dans les domaines de l'habitat, de l'urbanisme, du développement économique, des équipements collectifs (culture, sports...).**

Mond'Arverne Communauté, aujourd'hui constituée de 27 communes, a été créée le 1^{er} janvier 2017 à la suite de la fusion des trois communautés de communes Les Cheires, Gergovie Val d'Allier et Allier Comté, et comptait en 2021, 40 804 habitants sur son territoire.

La Communauté de communes a confirmé sa volonté de poursuivre la mise en œuvre d'une politique globale de l'habitat sur son territoire au travers d'un deuxième programme local de l'habitat (PLH) dans le cadre de sa compétence « Politique du logement et du cadre de vie ». Document stratégique et opérationnel, le PLH a vocation à présenter les orientations stratégiques définies par les élus en matière de politique de l'habitat ; celles-ci doivent par ailleurs être déclinées en actions opérationnelles traduites en moyens humains et financiers. Le PLH s'inscrit ainsi dans la définition d'un projet de développement global et partagé à l'échelle de la Communauté de communes.

Sur la base d'une analyse des besoins de la population du territoire et de la population accueillie, le PLH définit ainsi des principes partagés pour le développement d'une offre de logements équilibrée et diversifiée dans le parc neuf comme dans le parc existant. Le PLH vise ainsi à identifier et développer les synergies entre les 27 communes du territoire tout en s'appuyant sur les spécificités et projets communaux.



Au cours de l'élaboration du diagnostic et du document d'orientation, l'ensemble des communes de Mond'Arverne Communauté et de nombreux partenaires ont été mobilisés pour définir la stratégie habitat à l'échelle des 27 communes :

- **Lancement technique le 25 janvier 2024** présentant la démarche PLH, la méthode et le calendrier.
- **Rencontres communales du 18 au 27 mars 2024** afin de nourrir le diagnostic Habitat via les problématiques et enjeux rencontrés sur chaque commune de la communauté de communes.
- **Échange technique en amont du COPIL du 27 mai**, afin de valider le diagnostic Habitat et les premiers enjeux.
- **COPIL du 27 mai 2024** afin de présenter le diagnostic Habitat, les enjeux ainsi que les premières orientations, et valider la méthodologie de travail et le calendrier.
- **Conférence des maires du 28 mai 2024** afin de présenter le diagnostic Habitat, les enjeux ainsi que les premières orientations validées lors du COPIL.
- **Ateliers thématiques avec les élus et les partenaires du 5 septembre, et 15, 16 octobre 2024**, afin de valider et de nourrir les orientations et les objectifs sur 4 thématiques : le parc privé, le parc public, les publics spécifiques et le volet foncier et urbanisme.
- **COTECH de travail du 13 novembre 2024**, sur l'ambition du PLH et les innovations, ainsi que sur la prospective de territorialisation des objectifs de production de logements.
- **COPIL de validation du document d'orientation du 4 décembre 2024**, ainsi que de la prospective en lien avec le PLUi.
- **Atelier multi-thématiques avec les partenaires et les élus communaux le 11 février 2025**, pour co-construire de façon opérationnelle le programme d'actions.
- **Conférence des maires du 11 février 2025**, pour valider le scénario de développement, et la répartition des objectifs de production par communes ainsi que les orientations du PLH.
- **Rencontres communales du 31 mars au 8 avril 2025** pour validation du programme d'actions et des fiches communales, ainsi que des projets à court terme des communes.

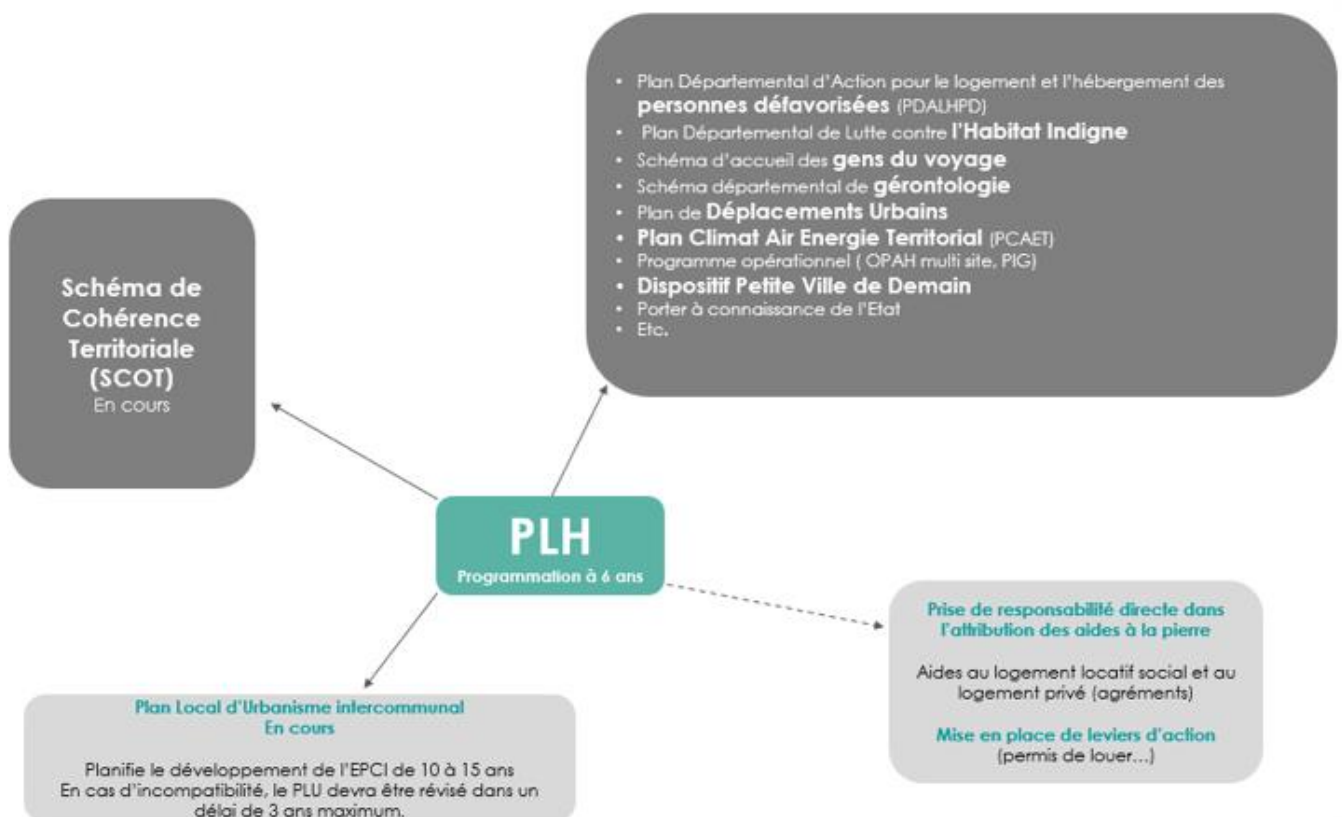
Ces différentes étapes ont permis d'aboutir à la définition d'un scénario de développement et de 5 grandes orientations en phase avec les principaux constats et enjeux issus du diagnostic. **Ces éléments traduisent la stratégie habitat de Mond'Arverne Communauté et guideront l'élaboration du programme d'actions.**

2. La stratégie habitat de Mond'Arverne Communauté et son PLH 2026-2031

2.1 Rappel des éléments de cadrage

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT), en cours de révision, définit les grandes orientations d'aménagement sur le territoire du Grand Clermont et ainsi sur le territoire de Mond'Arverne Communauté. Conformément aux dispositions de l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, le PLH doit être compatible avec les dispositions du SCoT. Le SCoT actuellement en vigueur a été approuvé en 2011.

Autre document stratégique, le Schéma départemental de l'habitat (SDH) 2019-2024, présente les fondements de l'intervention du Département du Puy-de-Dôme. Il est également en cours de révision pour devenir un Plan Départemental de l'Habitat, copiloté par le Département et l'État.



2.1.1. Les dynamiques sociodémographiques

Données INSEE 2021, Diagnostic Habitat

- En 2021, Mond'Arverne Communauté accueillait **40 804 habitants**.
- **Une croissance démographique toujours portée par des soldes naturels et migratoires positifs (respectivement +0,2% et +0,3% entre 2015 et 2021), mais en perte de vitesse par rapport aux précédentes décennies** : +0,5% de variation annuelle entre 2015 et 2021 contre des taux allant de +1% dans les années 2000 à +3,1% dans les années 70/80), **en lien avec une chute du solde migratoire**.
- **Un vieillissement de la population à observer et à anticiper sur le territoire** : près de 28% de la population communautaire a 60 ans ou plus en 2021 tandis que les moins de 20 ans représentent 23,3% de la population. Tandis que la part des plus de 60 ans a augmenté de 10 points entre 1999 et 2021, celle des moins de 20 ans a baissé de 2,4 points.
- **46% de couples sans enfant et une augmentation forte du nombre de familles monoparentales en entre 2010 et 2021 (+33,5%)**.
- Une baisse de la taille des ménages (**2,28 personnes par ménage en 2021**) causée par une forte croissance du nombre de personnes seules, en lien avec le desserrement des ménages et le vieillissement de la population.
- Des ménages au **niveau de revenu supérieur à celui constaté à l'échelle du département ou de la région**, avec un revenu médian disponible en 2021 de **26 340€ par an, soit 2 195€ par mois**.
- Des catégories socioprofessionnelles dominées par les professions intermédiaires (29,3%), les **employés** (25.5%), et les ouvriers (17%).

2.1.2. Le parc de logements

Données INSEE 2021, Diagnostic habitat

- **20 430 logements** en 2021.
- **Un taux de vacance très disparate selon les communes, avec un parc de logements vacants en moyenne de 9,1% à rénover et remobiliser** (allant jusqu'à plus de 13% selon les communes). Une vacance qui ne cesse d'augmenter (+38% depuis 2010).
- **Un taux de résidences secondaires de 4,7% en constante baisse depuis plus de 20 ans** (18% en 1968).
- **92% du parc de logements est constitué de maisons**.
- **Une majorité de grands logements : 83% de 4 pièces et plus**.
- Un parc de logements relativement récent : **68% des logements ont été construits entre 1971 et aujourd'hui**.
- **3,5% des logements du parc privé considérés comme potentiellement indignes**.
- Des résidences principales occupées à **82,3% par des propriétaires**.
- **Un parc locatif, privé et social, représentant 16% du parc de résidences principales** : largement insuffisant pour assurer la mobilité des ménages et la décohabitation des jeunes.

2.1.3. Le parc social

Données RPLS 2023, SNE 2020, et OPS 2020, Diagnostic habitat

- Au 1^{er} janvier 2023 : **821 logements sociaux** à l'échelle de l'EPCI.
- Une majorité de T3 et T4, et **un manque de petites typologies** au sein du parc social.
- Un parc tendu avec un taux de rotation très faible et une faible disponibilité du parc à la relocation.
- Un parc de logements sociaux concentré sur **Vic-le-Comte, Orcet, Les Martres de Veyre**.

2.1.4. La construction neuve et le marché immobilier

Données Sitadel2, Diagnostic habitat

- En moyenne, **196 logements neufs produits chaque année entre 2012 et 2022**.
- Une **relative stabilité de la mise en chantier** entre 2012 et 2021.
- Une **offre de logements relativement équilibrée selon les communes** : les communes les plus grandes construisent davantage en individuels groupés, mais la majorité des communes construisent essentiellement en individuels purs.
- Des prix dans l'accession inabornables pour beaucoup de ménages.
- Des **prix de marché moyens largement supérieurs** à la moyenne départementale, et au même niveau que la métropole clermontoise pour les maisons.
- Une demande en petits logements plus importante que l'offre.

2.1.5. Les publics spécifiques

INSEE 2021, ONPE-GEODIP 2020, Diagnostic habitat

Les jeunes

- **30,2% de moins de 30 ans** sur le territoire de la communauté de communes, soit 3 points de moins qu'en 2010.
- **Des profils de jeunes multiples : apprentis, sans emploi, actifs avec des besoins spécifiques.**
- Des jeunes qui louent principalement des logements dans le parc privé (68%), **pas assez d'attributions de T1/T2 dans le parc social, et des difficultés d'accession.**
- Des jeunes qui se localisent en grande partie sur les pôles de vie et les pôles de proximité.
- Des jeunes en difficultés accompagnés par des structures sociales, **mais en manque d'hébergements ou de logements** sur la communauté de communes.

Les travailleurs saisonniers

- Un territoire qui vit en partie de son économie touristique.
- Un problème de logement qui représente une préoccupation importante pour les employeurs, en particulier sur la commune d'Aydat.

- Un **manque d'hébergement pour les travailleurs saisonniers** qui ne disposent pas d'ancrage sur le territoire, et qui pénalise les employeurs du tourisme.

Les personnes âgées

- 28% de la population est âgée de plus de 60 ans en 2021, dont 8,7% de 75 ans ou plus.
- Un nécessaire besoin d'adapter des logements à la perte d'autonomie et de créer des logements et hébergements adaptés.
- Des personnes âgées davantage présentes sur les pôles de vie et les pôles de proximité.
- Des seniors globalement plus aisés que la moyenne départementale, avec néanmoins des besoins divers.
- Un isolement des personnes âgées : **42,6% des 80 ans et plus vivent seules en 2021.**
- Une offre de services essentiellement concentrée sur la métropole clermontoise.
- Un besoin de financement partenarial de logements spécifiques (inclusifs, colocations, béguinages, logements intergénérationnels...).

Les ménages précaires

- 15 % des ménages sous le seuil de pauvreté.
- 11% des ménages en situation de précarité énergétique dans le logement.
- 24% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH.

Les gens du voyage

- Deux aires d'accueil présentes sur le territoire de la Communauté de Communes.
- Des projets d'aménagement à l'échelle du territoire : terrains aménagés aux Martres-de-Veyre et une aire de grand passage à Vic-le-Comte.
- Des situations de mal-logement qui illustrent des besoins en matière d'habitat adapté.
- Un schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Puy-de-Dôme (2023-2028).

2.2 Les enjeux issus du diagnostic

À l'aune des éléments de diagnostic présentés et des échanges avec les maires et les partenaires au cours de cette première phase de travail, plusieurs enjeux majeurs ont été identifiés.

- **Répondre aux besoins des habitants et prendre en compte les spécificités locales en proposant une offre nouvelle de logements à la production maîtrisée afin de permettre la réalisation du parcours résidentiel sur le territoire**
 - Veiller à apporter une réponse en logements **aux jeunes, aux actifs, aux familles en début de parcours résidentiel et aux saisonniers afin qu'ils s'ancrent sur le territoire**
 - Produire davantage de **logements locatifs et poursuivre l'offre de logements sociaux**
 - Diversifier les produits proposés en accession à la propriété
 - Permettre le **développement de logements sociaux**, par l'achat, la préemption de terrain, le BRS...
- **Répondre aux besoins des publics spécifiques et mettre en place des actions d'accompagnements dédiées**
 - Développer une offre alternative de logements pour répondre aux besoins spécifiques des seniors (colocation, béguinage, habitat intergénérationnel, logement inclusif, modulable...)
 - Répondre aux besoins des publics en situation de précarité (offre en hébergement, intermédiation locative)
 - **Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie** (personnes âgées, personnes en situation de handicap physique ou psychique)
- **Mettre en place des leviers d'intervention sur le parc existant**
 - Poursuivre via les dispositifs existants (OPAH multisites, permis de louer, Pacte territorial) la réhabilitation des **logements dégradés et la rénovation énergétique**, notamment par l'accompagnement des particuliers dans leur projet de rénovation.
 - Engager un travail de repérage des logements vacants, des biens sans maître, et remobiliser le parc de **logements vacants. Prévenir la vacance des passoires énergétiques.**
 - Veiller à la qualité des logements produits en accession et en locatif (insertion dans l'environnement, possible évolutivité, performance énergétique...) en lien avec les partenaires de l'habitat
 - Aménager les centres-bourgs dans une logique de revitalisation et recomposition en innovant avec de nouvelles façons de produire du logement en lien avec l'ensemble des acteurs de l'habitat (promoteurs, aménageurs, bailleurs sociaux, EPF...)
 - Intervenir sur les espaces pavillonnaires afin d'anticiper leur vieillissement et augmenter leur densité
- **Poursuivre l'engagement d'une stratégie foncière ambitieuse**
 - Mettre en place des **outils de maîtrise foncière** relatifs à la construction neuve et au renouvellement urbain afin de répondre aux besoins des ménages locaux
 - **Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain** dans le développement de la construction (formes urbaines de qualité peu consommatrices d'espace)
 - **Accompagner les communes dans leurs interventions foncières**
 - Mieux encadrer le phénomène de divisions parcellaires

- Mettre en place des partenariats avec les bailleurs sociaux notamment pour l'acquisition du foncier
- Construire une véritable gouvernance de l'Habitat en lien avec les communes et les partenaires
 - Assurer le suivi et l'animation de ce deuxième PLH
 - Créer un observatoire de l'habitat pérenne avec un volet foncier
 - Réaliser des bilans annuels et triennaux du PLH pour suivre sa réalisation
 - Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat (bailleurs et partenaires sociaux, EPF)

2.3 Le cadre de la politique de l'habitat de Mond'Arverne Communauté

À travers ce deuxième **PLH 2026-2031**, la Communauté de communes pose les bases de sa stratégie pour répondre aux constats et enjeux identifiés dans le diagnostic en matière d'habitat et de logement, dans une logique de confortement de l'armature territoriale et urbaine (enjeu du SCoT).

La volonté première, et partagée par l'ensemble des élus, est de proposer une offre de logements adaptée à la demande, notamment par le développement du logement social et de logements à destination des familles, pour répondre aux besoins de tous les ménages et relancer la croissance démographique.

Ce PLH a également pour objectif de **renforcer la gouvernance et d'établir une véritable stratégie en matière d'habitat et de foncier** portée par la Communauté de communes en lien avec les 27 communes et les partenaires. La traduction concrète du PLH dans le PLUi sera indispensable à la réussite de celui-ci.

Pour ce faire, la politique habitat de Mond'Arverne s'organise autour de **5 orientations majeures** :



3. Le scénario de développement

Mond'Arverne Communauté a **élaboré un scénario de développement à partir des évolutions récentes et des ambitions du PLUi**, connu et en cours de finalisation au moment de la rédaction du document d'orientation du PLH. Le SCoT est en cours de révision lors de l'élaboration de ce deuxième PLH. Ainsi, ce sont les objectifs du SCoT en vigueur qui serviront de base pour le choix du scénario de développement.

Rappel de l'armature urbaine du SCoT du Grand Clermont et du PLUi de Mond'Arverne Communauté :

Niveau d'armature	Communes
Pôles de vie	Saint-Saturnin, Saint-Amant-Tallende, Tallende, Les Martres-de-Veyre, Vic-le-Comte
Pôles de proximité	Aydat, Chanonat, Le Crest, La Roche-Blanche, Orcet, Veyre-Monton, Mirefleurs
Communes rurales	Cournols, Olloix, Saint-Sandoux, La Sauvetat, Authezat, Saint-Maurice, Yronde-et-Buron, Manglieu, Sallèdes, Pignols, Laps, Busséol, La Roche-Noire, Saint-Georges-sur-Allier, Corent

3.1 Le cadre de réflexion

Le territoire de Mond'Arverne Communauté connaît une forte attractivité, portée par l'accueil d'une population venant de la métropole clermontoise, mais aussi de secteurs plus éloignés. **Les communes du territoire bénéficient d'un cadre de vie très agréable et recherché** et la crise sanitaire de 2020, la recherche d'espace pour les ménages citadins, ont continué d'alimenter le phénomène. Le travail sur le scénario de développement de l'offre de logements **constitue une étape importante, qui a été travaillée dans le cadre du PLUi**. Ce choix a ouvert les échanges avec les élus sur l'avenir souhaité et souhaitable pour les communes qui constituent la Communauté de communes.

Le scénario proposé **a été élaboré à partir des travaux du PLUi**, qui se sont basés sur l'existant et les dernières tendances socio-démographiques (accueil de population, résidences secondaires, desserrement des ménages, vieillissement de la population ...), mais également sur **les capacités foncières de chaque commune**, en prenant en compte les exigences réglementaires qui visent **à modérer la consommation d'espace et à lutter contre l'étalement urbain**. Ce cadre global sera également fixé par le SCoT en cours de révision. Celui-ci abordera notamment le cap en matière de population à accueillir, de logements à créer ou à réhabiliter. Une réflexion sur l'armature urbaine, ses évolutions et les hypothèses à privilégier pour son confortement y est précisée.

Ces précisions interviendront après l'arrêt du PLH. Les bilans réalisés pourront prendre en compte ses modifications au besoin, **soit par le biais d'une procédure simplifiée**, à la condition que les modifications introduites ne modifient pas substantiellement le PLH adopté, **soit par le biais d'une procédure obligatoire** si le document n'est pas compatible avec le futur SCoT. De plus, compte tenu des dynamiques disparates à l'échelle de Mond'Arverne Communauté, nous proposons un scénario de développement commun, mais **une approche différenciée selon les 3 niveaux d'armature urbaine entre les pôles de vie, les pôles de proximité et les communes rurales, dans une optique de sobriété foncière**. Ce scénario proposé également dans le cadre du PLUi, pourra être confronté aux objectifs de consommation foncière fixés par le SCoT tout en permettant aux élus de se projeter de façon plus territorialisée. L'élaboration de ce deuxième PLH intervient à la suite d'un premier arrêt du PLUi, qui a fait l'objet de nombreuses réserves

notifiées par les personnes publiques associées (PPA) dans le cadre de leur consultation officielle. Un travail de reprise du document a été fait pour un arrêt en avril 2025.

3.2 Vers un scénario de développement qui vise à l'équilibre et à la maîtrise de la production de logements

Le scénario de développement du PLH se doit de **répondre aux objectifs de croissance résidentielle fixés dans le cadre du SCoT**. Les travaux de ce 2^{ème} PLH ayant démarré à la suite de la reprise du PLUi, les objectifs de celui-ci, déjà fixés ont été repris dans la cadre de la prospective. Selon les objectifs du SCoT et du 1^{er} PLH, les objectifs pour le territoire de Mond'Arverne étaient de :

- 1535 logements entre 2018 et 2023 (soit environ 256 logements par an) ;
- 4343 logements entre 2012 et 2030 (soit environ 240 logements / an : 2 024 pour les pôles de vie, 1 515 pour les pôles de proximité et 804 pour les communes rurales).

Pour estimer les besoins en logements sur la période couverte par ce deuxième PLH (2026-2030), nous nous sommes appuyés sur les objectifs définis dans le PLUi, eux-mêmes compatibles avec les orientations du SCoT. Le calcul s'appuie sur un total de **2 798 logements mobilisables** sur l'ensemble des 12 ans de mise en œuvre du PLUi, répartis comme suit :

- **1 417 logements** issus de la densification et de la réhabilitation de logements vacants,
- **667 logements** en extension urbaine,
- **714 logements** déjà réalisés entre 2022 et 2024.

Pour définir le rythme de production à atteindre durant le PLH, nous avons soustrait les logements déjà réalisés (714) du total, soit **2 084 logements restant à produire**. En répartissant ces logements sur les années restantes, nous obtenons un objectif de **208 logements par an**. Ce rythme de production est cohérent avec les évolutions démographiques prévues (une croissance de la population estimée à **+0,8 % par an**), et les tendances sociétales (réduction de la taille des ménages, part croissante des résidences secondaires, etc.). Ainsi, cette dynamique permettrait à **Mond'Arverne Communauté** d'atteindre **environ 44 266 habitants en 2030**.

3.1 Une approche territorialisée

Le PLH projette donc la construction d'environ **208 logements** par an en moyenne, **soit environ 1 250 logements à l'horizon 2030 en cohérence avec l'armature territoriale du projet**. Suite à un nouveau travail sur les capacités foncières des communes, fait dans la cadre du PLUi, afin de respecter la trajectoire ZAN de la loi « Climat et résilience », **une réduction du nombre de logements a été faite sur certaines communes** : Aydat, Chanonat, Corent, Mirefleurs, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Maurice, la Sauvetat, Veyre-Monton (en rouge dans le tableau ci-dessous). Ce rééquilibrage entre pôle de vie, pôles de proximité et communes rurales a été fait pour respecter les orientations du SCoT et du PADD du PLUi, et a été ainsi repris dans le cadre du présent PLH. Les chiffres suivants correspondent au nombre de logements en trop ou en moins selon la répartition par strates de l'armature urbaines, en tenant compte des disponibilités foncières de chaque commune.

- + 2 logements par an sur les communes rurales
- + 18 logements par an sur les pôles de vie
- - 26 logements par an sur les pôles de proximité

La répartition selon l'armature territoriale est la suivante :

- **Environ 55 % de la construction neuve devra être localisée dans les 5 communes des pôles de vie** pour une ambition de développement volontariste et recentrée sur ces communes attractives ;

- **Environ 25 % de la construction neuve devra être localisée dans les 7 communes pôles de proximité** permettant de maîtriser le développement tout en confortant leur rôle d'accompagnement de la dynamique de développement ;
- **Environ 20% de la construction neuve devra être localisée dans les 15 communes rurales**, pour un développement cohérent et équilibré permettant le maintien de la vitalité sociale en respectant leurs identités.

	Communes	Objectif de production sur les 12 ans du PLUi	Logements déjà réalisés entre 2022 et 2024	Objectifs de production sur les 6 ans du PLH	Objectif de production de logements/an du PLH	Total des objectifs sur 6 ans de logements selon l'armature territoriale	% de la répartition selon l'armature urbaine
Pôles de vie	LES MARTRES-DE-VEYRE	515	216	179	29 à 30	701	56%
	SAINT AMANT-TALLENDE - TALLENDE - SAINT-SATURNIN	513	60	272	45 à 46		
	VIC-LECOMTE	513	98	250	41 à 42		
Pôle de proximité	AYDAT	100	41	35	5 à 6	283	23%
	CHANONAT	100	48	31	5 à 6		
	LE CREST	100	9	55	9 à 10		
	MIREFLEURS	100	46	32	5 à 6		
	ORCET	100	30	42	7		
	LA ROCHE-BLANCHE	100	11	53	8 à 9		
	VEYRE-MONTON	100	43	34	5 à 6		
Communes rurales	AUTHEZAT	37	6	19	3 à 4	266	21%
	BUSSÉOL	37	1	22	3 à 4		
	CORENT	37	30	4	0 à 1		
	COURNOLS	37	0	22	3 à 4		
	LAPS	37	9	17	2 à 3		
	MANGLIEU	37	2	21	3 à 4		
	OLLOIX	37	4	20	3 à 4		
	PIGNOLS	37	2	21	3 à 4		
	LA ROCHE-NOIRE	37	3	20	3 à 4		
	ST-GEORGES-SUR-ALLIER	37	26	7	1 à 2		
	ST-MAURICE-ÈS-ALLIER	37	6	19	3 à 4		
	ST-SANDOUX	37	8	17	2 à 3		
	SALLÈDES	37	5	19	3 à 4		
	LA SAUVETAT	37	1	22	3 à 4		
	YRONDE ET BURON	37	9	17	2 à 3		
	TOTAL	2796	714	1250	208	1250	

Rappel du calcul des objectifs PLH sur les 6 ans : 2798 logements (objectifs de production sur 12 ans) – 714 logements (logements réalisés) = objectif de production sur 10 ans/ 10*6 ans du PLH

La répartition des logements au sein de Mond'Arverne Communauté vise à structurer le développement résidentiel **en cohérence avec l'organisation des communes** en matière d'équipements, de services, de transports et de disponibilités foncières.

3.2 La prise en compte de la requalification du parc ancien

La vacance sur le territoire de Mond'Arverne Commune est très disparate selon les communes. Dans une logique de densification et de limitation de l'étalement urbain, l'objectif de ce deuxième PLH est donc **de réduire la part des logements vacants sur le territoire**, notamment dans les pôles de vie et les communes rurales, où le taux de vacance est le plus fort, pour atteindre dans les prochaines années un taux d'environ 6% du parc total de logements.

Plusieurs objectifs ont été identifiés, sur lesquels le programme d'actions proposera des modalités opérationnelles à mettre en œuvre :

- **Rendre disponibles sur le marché 15 % des logements vacants dans les communes où le taux de vacance dépasse 7 % ;**
- **Remettre en circulation 10 % des logements vacants dans les autres communes ;**
- Poursuivre l'identification des opportunités foncières en centre-bourg, en valorisant les dents creuses et les îlots dégradés, en collaboration avec l'EPF Auvergne ;
- Encourager la réhabilitation des logements abandonnés, dégradés ou en ruines grâce à des dispositifs d'aide adaptés ;
- Favoriser la conversion des logements fonctionnant aux énergies fossiles vers des systèmes alimentés par des énergies renouvelables, afin de réduire la dépendance du territoire aux énergies importées et fossiles ;
- Soutenir la rénovation énergétique des logements individuels et collectifs pour atteindre le label BBC rénovation, et ainsi lutter efficacement contre la précarité énergétique encore présente sur le territoire.

4. La déclinaison du scénario en matière de mixité sociale

Bien que Mond'Arverne Communauté ne soit pas soumise à la loi SRU, les élus sont pleinement conscients du besoin de développer l'offre en logement social sur le territoire pour répondre aux besoins spécifiques de leurs ménages et d'accueillir des ménages qui souhaiteraient s'installer. Ils ont aussi conscience de la nécessité du développement du logement social, non seulement sur les communes les plus centrales des pôles de vie, mais aussi sur le reste du territoire et notamment sur les pôles de proximité qui jouent un rôle complémentaire d'irrigation des espaces ruraux dans l'armature du territoire, ainsi que sur les communes rurales qui ont de forts enjeux de réhabilitation du bâti existant de leurs centres bourgs.

La communauté de communes a travaillé à partir des besoins sur le territoire et plusieurs hypothèses en matière de mixité sociale ont été débattues, pour aboutir à des objectifs territorialisés comprenant la production de logements locatifs sociaux mais également la production en accession sociale.

- **Un objectif ambitieux de développement pour les pôles de vie qui n'ont pas produits suffisamment de logements sociaux par rapport aux objectifs de productions affichés dans le premier PLH : au moins 40% de logement social (locatif et accession), soit 46 à 47 logements par an et 281 logements sociaux sur la durée des 6 ans du PLH.**

- **Pour les pôles de proximité**, qui ont beaucoup produit de logements locatifs sociaux ces dernières années, il s'agit de maintenir une dynamique, avec une production de logements à regarder de manière qualitative et non quantitative au regard de la production de ces dernières années et au manque de foncier disponible. Il s'agit de maintenir un flux de production répondant aux besoins des ménages, et **de produire au moins 30% de logement social (locatif et accession), soit 14 à 15 logements par an et 85 logements sur la durée des 6 ans du PLH.**
- **Un objectif de production d'au moins 20% de logement social (locatif et accession) pour les communes rurales**, soit 9 logements/an, 53 logements sur la durée des 6 ans du PLH. Elles sont encouragées à poursuivre le développement des logements communaux, dans le parc existant en priorité.

Pour l'ensemble des communes, **il est attendu qu'au moins la moitié de l'offre nouvelle de logements sociaux se fassent en logement locatifs sociaux**. La production de logements locatifs sociaux devra être faite de la façon suivante :

- dans les pôles de vie : **a minima 40% de logements en PLAI et 10% en PLS ;**
- dans les pôles de proximité et communes rurales : **a minima un tiers de logement en PLAI.**

Au global sur Mond'Arverne Communauté, il est également fixé un objectif minimal de production de :

- 15 logements par an en accession sociale à la propriété (PSLA ou BRS) ;
- 15 logements par an en conventionnement privé.

Ci-dessous la répartition des logements sociaux par commune :

	Communes	Objectifs de production sur les 6 ans du PLH	Taux minimum de logement sociaux à produire sur les 6 ans du PLH	Nombre de logement sociaux à produire	Dont à minima nombre de logements locatifs sociaux ¹
Pôles de vie	LES MARTRES-DE-VEYRE	179	40%	72	36
	SAINT AMANT-TALLENDE - TALLENDE - SAINT-SATURNIN	272	40%	109	55
	VIC-LE-COMTE	250	40%	100	50
Pôles de proximité	AYDAT	35	30%	11	6
	CHANONAT	31	30%	9	5
	LE CREST	55	30%	17	9
	MIREFLEURS	32	30%	10	5
	ORCET	42	30%	13	7
	LA ROCHE-BLANCHE	53	30%	16	8
	VEYRE-MONTON	34	30%	10	6
Communes rurales	AUTHEZAT	19	20%	4	2
	BUSSÉOL	22	20%	4	3
	CORENT	4	20%	1	1
	COURNOLS	22	20%	4	3
	LAPS	17	20%	3	2
	MANGLIEU	21	20%	4	3
	OLLOIX	20	20%	4	2
	PIGNOLS	21	20%	4	3
	LA ROCHE-NOIRE	20	20%	4	2
	ST-GEORGES-SUR-ALLIER	7	20%	1	1
	ST-MAURICE-ÈS-ALLIER	19	20%	4	2
	ST-SANDOUX	17	20%	3	2
	SALLÈDES	19	20%	4	2
	LA SAUVETAT	22	20%	4	3
	YRONDE ET BURON	17	20%	3	2
	TOTAL	1250		418²	220

¹ Arrondi à l'entier supérieur. Répartition par type de financement détaillée en page précédente.

² Dont à minima 15 logements par an en accession sociale à la propriété (PSLA ou BRS) et 15 logements par an en conventionnement privé.

Les orientations stratégiques

Ce deuxième Programme Local de l'Habitat de Mond'Arverne Communauté, qui couvrira la période 2026-2031, est un acte fort en matière de politique de l'habitat et du logement. Si les enjeux sont nombreux à l'échelle des 27 communes, **des priorités ont été données par les élus, afin de s'assurer de la mise en œuvre d'une politique publique forte sur les points clés. Ainsi, 5 grandes orientations ont été retenues :**

4.1 Proposer une offre nouvelle de logements à la production maîtrisée

CONSTATS	Le marché immobilier de Mond'Arverne Communauté présente des niveaux de prix élevés, qui ne cessent de progresser. Le développement d'une offre de logements sociaux et abordables, en location et en accession, est un enjeu majeur pour permettre d'accueillir de nouveaux ménages en début de parcours résidentiel, mais aussi de fixer des ménages sur le territoire. Ce constat vient conforter la volonté des élus de développer l'accession sociale à la propriété sur le territoire. Compte tenu de la tension du marché immobilier local, ce produit répond à une réelle demande. Cet axe est une ambition politique forte que les élus souhaitent soutenir en développant les produits existants (PSLA et Bail réel Solidaire, BRS). L'objectif est de positionner la communauté de communes comme un acteur structurant dans le développement de ces opérations. Dans le cadre du nouveau PLH, les élus souhaitent poursuivre ces efforts afin de pouvoir proposer un parcours résidentiel le plus complet possible aux ménages.
OBJECTIFS	• Produire une offre de logements pour toutes et tous, adaptée aux spécificités locales pour : ○ Veiller à apporter une réponse aux jeunes ménages en début de parcours résidentiel en construisant des logements plus petits de type T2. ○ Apporter une réponse aux publics jeunes qui décohabitent et qui souhaitent s'installer durablement sur le territoire. ○ Adapter l'offre de logements aux seniors. ○ Accompagner le développement de logements à destination des ménages à revenus modestes pour limiter les coûts et les charges liés au logement. ○ Définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux. • Répondre aux besoins des autres publics spécifiques (personnes en situation de handicap, publics précaires, saisonniers). • Diversifier l'offre en logements en dynamisant l'offre locative et l'offre en logement social. • Permettre le développement de logements sociaux, avec des objectifs adaptés en fonction des besoins et enjeux des communes (conventionnement social ANAH, logement en accession sociale à la propriété, logement locatif privé, achat, préemption de terrain, BRS) : ○ Maintenir un niveau de production de logements abordables suffisant sur les pôles de vie et pôles de proximité en augmentant la part de logements en accession sociale. ○ Produire des logements sociaux dans les pôles de vie, de proximité, mais également sur quelques communes rurales, relais d'accueil de population dans les bassins de vie du territoire.

4.2 Mettre en place des leviers d'interventions sur le parc existant adaptés aux spécificités locales

CONSTATS	La dynamique de construction neuve est soutenue à l'échelle des 27 communes. La réponse aux besoins en logements passe en partie par la construction de logements neufs, mais ne constitue plus aujourd'hui la seule réponse aux besoins en logement. Le parc existant de Mond'Arverne Communauté connaît sur certaines communes de lourdes problématiques (vacance, dégradation, indignité...). Sur d'autres communes, on observe peu à peu les signes d'une certaine obsolescence en termes de qualité énergétique ou d'adaptation aux usages. Dans un contexte d'évolution réglementaire, et dans une logique d'habitat peu consommateur d'espace, la réhabilitation du parc existant, et la remobilisation du parc de logements vacants sont des enjeux essentiels sur le territoire pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants. Sur ce volet, Mond'Arverne Communauté, accompagnée de ses partenaires (opérateurs, Conseil départemental) intervient d'ores et déjà sur ce parc existant, notamment à travers des aides aux travaux d'amélioration de la performance énergétique, mais également pour des travaux lourds (habitat indigne ou insalubrité), et des travaux d'accessibilité, dans le cadre du Pacte territorial, piloté par le Conseil départemental du Puy-de-Dôme, mais également à travers l'OPAH multisites, mise en place en février 2024 sur 9 communes. D'autres actions pour lutter contre l'habitat insalubre et dégradé ont été mises en place, tels que l'autorisation préalable de mise en location, dite « permis de louer », pour les baux signés à partir du 1^{er} janvier 2025, sur les centres-anciens de 5 communes. Pour poursuivre l'amélioration du parc existant, Mond'Arverne Communauté souhaite encourager une rénovation énergétique ambitieuse, tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs.
OBJECTIFS	• Poursuivre la lutte contre l'habitat dégradé avec l'appui des partenaires institutionnels, associatifs, et des opérateurs, via le Pacte territorial, et l'OPAH multisites, ainsi que le dispositif du Permis de Louer. • Poursuivre la rénovation énergétique, dans des projets de rénovation des porteurs de projets en s'appuyant sur les dispositifs en place, et poursuivre les actions concernant le maintien à domicile des publics seniors. • Porter une réflexion, à la fin de l'OPAH multisite prévue fin 2027, sur le choix d'un nouveau dispositif opérationnel à mettre en place. • Engager un travail de repérage des logements vacants, des biens sans maître, et remobiliser le parc de logements vacants en les réinjectant sur le marché. • Promouvoir l'aménagement des centres-bourgs dans une logique de revitalisation et recomposition en innovant avec de nouvelles façons de produire du logement, et engager un accompagnement et un travail avec les acteurs de l'habitat (promoteurs, aménageurs, bailleurs sociaux, EPF...).

4.3 Répondre aux besoins des publics spécifiques et mettre en place des actions d'accompagnements dédiés

CONSTATS	Si le territoire de Mond'Arverne Communauté est attractif du fait de sa proximité avec l'agglomération clermontoise et de son cadre de vie, il est cependant très sélectif compte tenu des prix du marché de l'immobilier. Cette situation est problématique pour certains ménages, notamment les jeunes et les ménages familiaux, mais aussi pour d'autres habitants comme les personnes âgées et handicapées et les personnes défavorisées. Il a été fait le choix dans ce nouveau PLH de s'engager en faveur du logement des seniors, et d'accompagner le vieillissement sur le territoire, et ainsi de répondre au mieux aux attentes des seniors en proposant des réponses diversifiées. Les offres dédiées existent d'ores et déjà sur le territoire, mais ne sont pas nombreuses. Beaucoup de seniors quittent aujourd'hui le territoire pour trouver des solutions de logements classiques (foyer logement, maison de retraite, résidence senior...). Outre ces solutions de logements auxquelles il faudra répondre dans les années à venir, des offres de logements alternatifs et novateurs sont à trouver pour le territoire, et notamment pour répondre aux besoins des seniors qui se trouvent dans un entre-deux au niveau de leurs dépendances et de leur besoin d'accompagnement. Il s'agira également dans le cadre de ce deuxième PLH, de mettre en œuvre des actions permettant de proposer une offre de logements diversifiée, en termes de typologies et de prix, qui puisse répondre à la diversité de situations des différents publics : étudiants, alternants, saisonniers, jeunes actifs... La volonté est de pouvoir offrir des réponses en priorité aux jeunes qui travaillent et habitent déjà le territoire, pour leur permettre de s'y installer durablement. En outre, des solutions de logements temporaires devront être étudiées pour les publics saisonniers et apprenants. Enfin, pour répondre aux besoins des publics dits spécifiques, Mond'Arverne a d'ores et déjà engagé des actions en faveur des gens du voyage, en respectant les préconisations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGDV). Ce nouveau PLH devra aussi faire évoluer ces interventions pour toujours répondre aux besoins des personnes défavorisées, via une offre en hébergements notamment.
OBJECTIFS	• Développer une offre alternative de logements pour répondre aux besoins spécifiques : accompagner et faciliter les projets de colocation, béguinage, cohabitation intergénérationnelle, logement inclusif, modulable... • Porter une réflexion sur les besoins des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées, personnes en situation de handicap physique ou psychique) en définissant une stratégie plus fine à l'échelle de l'intercommunalité afin de répondre à l'ensemble des besoins (logement, hébergement, services) de façon cohérente et coordonnée. • Répondre aux besoins des publics en difficulté ou en situation de précarité (hébergement d'urgence, ou temporaire, promotion de l'intermédiation locative via des AIVS ou GIP solidaire, veille et repérage des situations) Porter une réflexion sur l'habitat léger et réversible (tiny house...) notamment pour loger les publics saisonniers (possibilité de s'implanter sur des zones constructibles ou en STECAL, cf. Inscription dans le PLUi).

4.4 Poursuivre l'engagement d'une stratégie foncière ambitieuse

CONSTATS	Pour assurer la production de logements, il a également été décidé de mettre en place une stratégie foncière ambitieuse, déjà initiée lors du précédent PLH. Cette démarche poursuivra les travaux déjà réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi, et de l'étude foncière pour aller plus loin et identifier ensuite des fonciers stratégiques pour le développement de logements. Ce travail devra se faire, comme dans le cadre du PLUi, en cohérence avec les nouvelles obligations réglementaires faites par la loi Climat et Résilience. Un des objectifs de cette loi est une réduction de la consommation d'espace qui doit, sur la période 2021-2030, être divisée par 2 par rapport à la décennie précédente (2011-2020) afin d'atteindre, d'ici 2050, le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Dans un objectif de sobriété foncière, d'aménager sans étalement urbain, de densifier la ville tout en étant connecté aux infrastructures existantes, le choix de l'innovation a été fait par Mond'Arverne Communauté pour produire du logement autrement. Ces objectifs de production de logements devront renforcer les pôles de vie et les pôles de proximité de l'armature territoriale. Ce deuxième PLH s'inscrira dans le respect de la hiérarchie des documents d'urbanisme : SRADDET>SCoT>PLH>PLUi.
OBJECTIFS	• S'inscrire dans le projet du SCoT en cours de révision, notamment le Projet d'Aménagement Stratégique ○ S'appuyer sur la prospective démographique du SCoT pour dimensionner les objectifs de production résidentielle de manière cohérente avec les capacités d'accueil du territoire et les dynamiques migratoires observées. ○ Adapter la répartition des logements dans l'armature urbaine en fonction des arbitrages opérés dans le SCoT entre pôles de vie, pôles de proximité et communes rurales, en cohérence avec les fonctions exercées et les niveaux de services présents. ○ c. Intégrer les objectifs de sobriété foncière liés à la trajectoire ZAN et aux exigences de la loi Climat et Résilience, notamment en favorisant la densification dans les secteurs bien desservis (transports en commun, notamment ferroviaires), et en limitant les extensions non nécessaires. • Accompagner les communes dans leurs interventions foncières ○ Traduire la stratégie habitat du PLH dans le PLUi à travers un règlement incitatif à la densification qualitative, à la mobilisation des dents creuses et à la maîtrise des divisions parcellaires. ○ Renforcer les partenariats opérationnels avec l'EPF et les communes afin d'identifier, sécuriser et porter du foncier dans les secteurs à fort enjeu : centralités, abords de gares, tissus anciens à recomposer. ○ Intégrer une logique d'urbanisme pré-opérationnel, en anticipant la mobilisation des équipements publics structurants (écoles, stations d'épuration, voiries, réseaux d'assainissement, mobilités actives) nécessaires à l'accueil de nouveaux logements, en particulier dans les centralités et autour des infrastructures ferroviaires.

• **Approfondir la stratégie d'intervention foncière publique de l'intercommunalité et des communes sur les fonciers prioritaires**

- Prioriser les interventions foncières dans les secteurs à forts enjeux de mixité sociale et de renouvellement urbain, en lien avec les objectifs de production de logements abordables (logement social, accession sociale, logements jeunes) et les opérations de revitalisation.
- Donner la priorité aux secteurs mutables dans les centralités ou à proximité directe, les secteurs desservis en transports collectifs, notamment aux abords des gares (dans et hors territoire intercommunal), pour localiser les nouveaux logements et limiter l'usage de la voiture individuelle tout en revalorisant la dynamique des centres-bourgs.
- Définir une cartographie des opérations stratégiques d'intérêt intercommunal (logements vacants, recomposition de cœur de bourg, secteur autour de gare, zone à renouveler) à l'échelle intercommunale et accompagner les communes dans leur mise en œuvre.
- Développer des outils et dispositifs adaptés aux communes rurales (appui à la sortie d'indivision, mobilisation de biens sans maître, soutien à la requalification du bâti ancien), permettant une stratégie foncière proportionnée à leurs capacités et à leurs enjeux locaux.
- Mettre en œuvre des outils de maîtrise foncière adaptés à la diversité des situations : préemption, réserves foncières, conventions avec l'EPF, acquisitions-améliorations en centre-bourg, portage foncier dans le cadre de projets partenariaux.

• **Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain en développant des constructions peu consommatrices d'espace et de qualité, notamment dans les centres-bourgs**

- Promouvoir des formes urbaines sobres, compactes et adaptées aux contextes bâtis et paysagers des communes : densification douce, alignements sur rue, petits collectifs insérés, hameaux densifiés.
- Valoriser les opportunités internes aux tissus urbains via un recensement des parcelles sous-occupées, des friches, des dents creuses et des îlots à recomposer, en articulation avec les documents d'urbanisme.
- Intégrer les enjeux de paysage dans l'ensemble des projets, afin de garantir leur acceptabilité et leur insertion dans les identités locales.
- Encadrer les divisions parcellaires, par une réglementation adaptée (densité minimale, règles d'accès, stationnement), pour éviter le mitage et favoriser des opérations de qualité dans une logique de « couture urbaine ».
- Renforcer le lien avec les bailleurs sociaux pour initier des opérations d'acquisition-amélioration dans les centres-bourgs, permettant d'allier production de logement abordable, renouvellement urbain et requalification du cadre de vie.
- Expérimenter des sites pilotes de recomposition foncière avec les différents partenaires (EPF, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs), en intégrant une approche projet globale (foncier, espaces publics, forme urbaine, mobilité, services).

4.5 Construire une véritable gouvernance de la politique de l'habitat en lien avec les communes et les partenaires

CONSTATS	Un Programme Local de l'Habitat est un programme partenarial, porté par l'intercommunalité avec l'ensemble des parties prenantes du territoire. La poursuite et le renforcement d'une animation de qualité avec les acteurs locaux sont primordiaux pour assurer la mise en œuvre et le suivi de cette politique et des actions associées. Ce deuxième PLH a pour objectif de construire une véritable gouvernance de la politique de l'habitat et d'établir une stratégie foncière ambitieuse portée par l'EPCI, en renforçant les partenariats avec les communes. Enfin, dans un contexte évolutif, d'un point de vue réglementaire, mais aussi conjoncturel, les élus souhaitent disposer d'un PLH souple qui puisse être ajusté, réorienté, voire révisé en fonction des actualités. Les bilans annuels ou le bilan triennal pourront être des moments appropriés pour questionner au besoin les objectifs du PLH.
OBJECTIFS	• La gouvernance : Maintenir les instances de suivi de ce deuxième PLH, poursuivre la mobilisation des 27 communes pour suivre les différents projets engagés sur la base du programme d'actions, sur le foncier, et assurer le lien avec les partenaires associés à la mise en œuvre. • Renforcer les partenariats au service de la mise en œuvre du PLH : bailleurs sociaux publics/privés, opérateurs privés, EPF, associations/structures spécialisées auprès des différents publics spécifiques, divers partenaires experts spécialisés (sobriété énergétique, projets inclusifs, etc.). • L'évaluation du PLH annuelle et à mi-parcours afin de mesurer l'état d'avancement des différentes actions engagées, et de pouvoir éventuellement réinterroger les dispositifs mis en œuvre. • L'observation : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier, rendu obligatoire par la loi Climat et Résilience, alimenté par diverses bases de données et contributions des communes membres et des services et partenaires.

ACRONYME

A

AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ADEME : Agence de la Transition Écologique

ARS : Agence régionale de santé

AMI : Appel à manifestation

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

B

BRS : Bail réel solidaire

C

CIAS : Centre intercommunal d'action sociale

CAF : caisse d'allocation familiale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination (pour les seniors)

D

DDT : Direction Départementale des Territoires

E

EPF : établissement public foncier

I

IML : Inter médiation locative

L

LOVAC : Localisation de la vacance

M

MAGIC : Majoration des informations cadastrales

O

OPAH multi-sites : Opération programmée d'amélioration de l'Habitat multi-sites

OFS : Organisme de Foncier Solidaire

P

PIG : programme d'intérêt général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (logements attribués aux locataires en situation de grande précarité)

PLUi : plan local d'urbanisme intercommunal

PLH : programme local de l'habitat

PLS : Prêt Locatif Social (logements attribués aux candidats ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé).

PDALHPD : Plan Département d'action pour le logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PSLA : Prêt social Location Accession

PPDGS : Plan Partenarial de Gestion de la Demande Sociale

PCAET : Plan Climat-Air-Énergie Territorial

PTRE : Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique

PDLHI : Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

R

RP : résidence principale

S

STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées définis dans les plans locaux d'urbanisme, à l'intérieur des zones agricoles et naturelles, et permettant l'implantation de nouvelles constructions

SRADETT : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

SCoT : schéma de cohérence territoriale

SIRA : Service Intercommunal de Résidences pour les Aînés

SIG : Système d'Information Géographique

Z

ZAN : zéro artificialisation nette

ZLV : Zéro Logement Vacant

GLOSSAIRE

A

Aire de grand passage : Terrain destiné à accueillir temporairement des grands groupes de gens du voyage lors de déplacements saisonniers

B

Bail à réhabilitation : Contrat par lequel un propriétaire confie son logement à une collectivité ou un organisme qui le rénove et le loue, sans transfert de propriété

Bail réel solidaire : Dispositif d'accès social à la propriété dissociant le foncier du bâti. L'acheteur est propriétaire du logement mais loue le terrain à un Organisme de Foncier Solidaire. Il garantit des prix de revente encadrés pour maintenir l'accès abordable au logement

D

Densification douce : Stratégie visant à augmenter la densité d'habitat dans des quartiers existants sans rupture avec l'identité locale (ex. : division de parcelles pavillonnaires)

H

Habitat dégradé : Ensemble des logements présentant des dégradations importantes pouvant affecter la sécurité, la santé ou le confort des occupants

Habitat indigne : Logement ne respectant pas les normes minimales de salubrité et de sécurité

Habitat alternatif : Modes d'habitat innovants (co-living, tiny houses, habitats légers, etc.) répondant à des besoins spécifiques

I

IML : Dispositif permettant de louer un bien privé à des personnes en difficulté via une association ou une agence sociale

L

Logement inclusif : solution adaptée pour les personnes en situation de handicap ou les personnes âgées qui souhaitent vivre chez elles sans être seules. Il constitue une alternative à la vie à domicile et à la vie en établissement. Les habitants y vivent dans des espaces privés, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale.

Logement intergénérationnel : mise en relation d'un jeune de moins de 30 ans à la recherche d'un logement et d'une personne de 60 ans et plus disposant d'une chambre. Cela permet au jeune d'avoir un accès à un logement à un coût significativement en deçà du prix du marché locatif local et permet au senior d'avoir une compagnie bienveillante dans son quotidien.

Logement modulable : type d'appartement ou de maison conçu pour être modifié ou agrandi en fonction des besoins changeants de l'occupant (agrandissement de famille/ décohabitation).

Logement social : sont considérés comme logements sociaux dans le cadre du présent PLH l'ensemble des logements listés à l'article L302-5 – alinéa IV du Code de la construction et de l'habitat.

Logement locatif social : sont considérés comme logements locatifs sociaux dans le cadre du présent PLH les logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), prêt locatif à usage social (PLUS), ou prêt locatif social (PLS) et recensés dans le cadre du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

O

OPAH multi-sites : Convention d'action publique pour réhabiliter le parc immobilier ancien, souvent dans des centres-bourgs

OFS : Structure qui détient le foncier et permet aux ménages d'acquérir uniquement les murs du logement, pour limiter le coût d'acquisition

Observatoire de l'habitat et du foncier : Structure d'analyse et de suivi des dynamiques immobilières et foncières d'un territoire, en appui à la stratégie d'habitat

P

PLH : Document de planification définissant la politique locale de l'habitat sur un territoire intercommunal, en cohérence avec le SCoT et le PLUi

PLUi : Document d'urbanisme qui fixe les règles d'utilisation du sol pour toutes les communes d'une intercommunalité.

PSLA : Dispositif permettant d'acheter progressivement un logement après une phase initiale de location

PPGDS : Dispositif pour mieux coordonner la gestion de la demande de logements sociaux sur un territoire

Permis de louer : Autorisation préalable imposée par une collectivité avant toute mise en location d'un logement afin de lutter contre l'habitat insalubre

S

SCoT : Document d'urbanisme qui organise les grandes orientations de développement à l'échelle d'un bassin de vie

Z

ZAN : Objectif d'aménagement limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre un équilibre entre construction et renaturation